PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

EFTASVEGEN 43

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251494

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Colling Westerbø	Jan Holth

Gateadresse
Eftasvegen 43

Poststed	Postnr
SJUSJØEN	2612

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251494

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: men tømrer i slekt med eier

Arbeid utført av: Ikke firma,

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251494

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251494

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251494

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Colling Westerbø	fa6b295ea2f3165c1fcaf5cf65563cdcd2829931	30.12.2025 11:16:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Holth	fada4365302dc2fb0720e38a0c8bbe46c20a5935	30.12.2025 11:14:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251494

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Fritidsbolig/rekkehus
Eftasvegen 43 , 2612 SJUSJØEN
RINGSAKER kommune
gnr. 815, bnr. 1, fnr. 886

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22259-1314 **Referansenummer:** BJ1045

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Nustad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskulen Vestland. Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus/fritidsbolig i Natrudstilen Borettslag 2 over to plan. Bygget med ringmur i betong og støpt betongplate. Bindingsverksvegger med liggende kledning. Takkonstruksjon med W-takstoler, utvendig tekket med papp/platon og torv. Boligen har fått noen få TG2 hvor enkelte av avvikene vil henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er funnet et avvik som gir TG3 i boligen, dette går på manglende membran i våtsoner utenfor dusj på bad.

Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig/rekkehus - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tekkingen er vurdert på alder og materiale grunnet snø og nærmere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med glassfelt.
Balkong ut fra TV stue i 2.etasje. Balkongen er tak-overbygget.
Bjelkelag med spikrede terrassebord og rekkverk med stående bord og topprekke i tre.
Terrasse på mark ut fra stue i 1. etasje med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Oppvarming i boligen via radiatorer, vannbåren gulvvarme i flislagte gulv, samt peis med innsats i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og tak, enkel servant med overløp og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på soverom i 2.etasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler.
Det er sentralanlegg for varmtvann i borettslaget.
Boligen har sentralstøvsuger. Motor er plassert i utvendig bod.
Boligen har vannbåren varme med oppvarming via radiatorer og gulvvarme i flislagte gulv. Fordelerskap er plassert på soverom i 2.etasje.
Varmesentral/bereder er felles for borettslaget og av ukjent type.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.
Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2004. Betongplate på mark.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig/rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er gjennomgått.

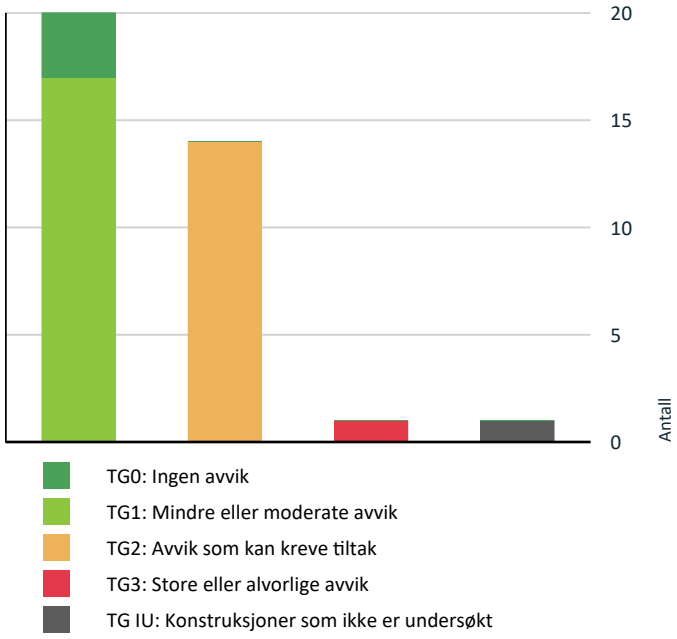
Merknad: Det er satt opp en lettvegg som deler av til liten bod i 2.etasje ved pipe. Tegninger er datert senere enn byggeåret.

Ferdigattest foreligger fra 26/1-20007.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

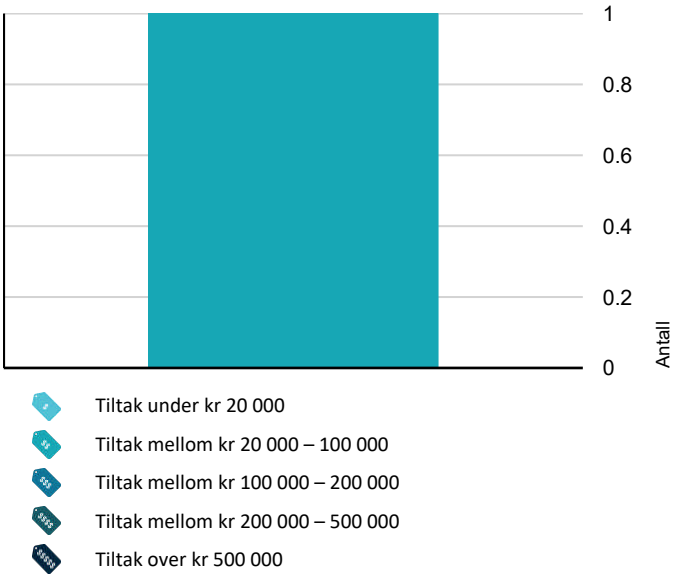
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2004. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig/rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Våtsoner utenfor dusj	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG/REKKEHUS



Byggeår
2004

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse.

Tilbygg / modernisering

2025	Egeninnsats	Laget terrasse på mark utenfor stue i 1.etasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tekkingen er vurdert på alder og materiale grunnet snø og nærmere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.



Tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er avvik:

Det er ikke sett stigetrinn til feier.

Enkelte brudd i søm på nedløp grunnet frostspreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stigetrinn for feier bør monteres. Konsekvens av manglende takstige er mulig avvik fra feier ved tilsyn og dårlig sikring ved inspeksjon av tak og pipe som kan føre til ulykker.

Nedløp bør skiftes om det er utettheter i røret.



Brudd i søm.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen. Kun synlige deler tilknyttet leiligheten er inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved stikkprøver er det ikke observert tilfredstillende tetting mot mus bak hjørnekasse ved inngang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tetting for mus bør etableres for å unngå mus inn i konstruksjonen.



Bak hjørnekasse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

Tilstandsrapport



Loft

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.
Noe justering av vinduer må alltid forventes over tid.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak på enkelte vinduer, samt tilpasse ventilering til bruken av rommet for å unngå kondens i karmer som kan forringe levetiden.



tidligere kondensering/ sprekker i overflatebehandlingen.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med glassfelt.

Tilstandsrapport



Ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra TV stue i 2.etasje. Balkongen er tak-overbygget. Bjelkelag med spikrede terrassebord og rekkverk med stående bord og topprekke i tre.

Terrasse på mark ut fra stue i 1. etasje med terrassebord.
Terrasse på mark var delvis snødekt ved befaring og det anbefales nærmere undersøkelser ved snøfritt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens av rekkverk lavere enn dagens krav er dårligere sikring og trygghetsfølelse.



Balkong og terrasse

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Vedlikeholdsplan gir trygghet med tanke på fremtidige kostnader for sameiet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Furugulvet har stedvis endel slitasje.

Flisgulv har stedvise bom/hul-lyder, spesielt ut mot dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sliping av furugulv kan vurderes, begrenset konsekvens utover estetikk.

Fliser med bom/hul-lyder er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere.
Begrenset konsekvens ved normal bruk.



Slitasje på furugulv.



Bom/hul-lyder.

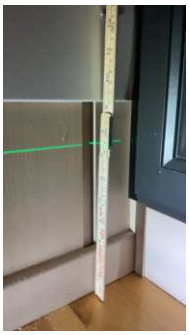
TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange, ellers liten konsekvens.



15mm/2m på sov nord/vest.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmåling er ikke et krav, men anbefales. (Krav ved utleie).

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.

Tilstandsrapport



Moderat til lav aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.



Innsats og pipe.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Stedvis endel slitasje på malte overflater i trappen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens av manglende håndløper er mulige skader i forbindelse med bruk av trapp.

Overflater kan vurderes behandlet. Begrenset konsekvens utover estetikk.



Slitasje.



Trapp

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Innerdør.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert muselort på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av omfang og mulige innganger, for å vurdere eventuelle tiltak.

Konsekvens av eventuelle mus i boligen kan være knyttet til helse, lukt og skader.



Muselort på loft.

Oppvarming

Oppvarming i boligen via radiatorer, vannbåren gulvvarme i flislagte gulv, samt peis med innsats i stue.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det bemerkes noe ufagmessig flislegging og omkanter på flisene, samt at mykfuger har sluppet noe fra flis.

Mykfuger har noe svertesopp i dusjen.

Dusjen er avstengt med en tett bunnskinne. Fallet utenfor dusj er flatt med delvis svakt motfall og det er ingen oppkant med membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm for å sikre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet, men ledes til sluk etterhvert. Konsekvens av slakt motfall utenfor dusj vil da være at vann som ikke er ledet til sluk må tørkes opp.

Det anbefales å lage en åpning under bunnskinne så eventuelt lekkasje kan ledes til sluk og ikke skade tilliggende konstruksjoner. Fallforhold må hensyntas ved laging av åpning.

Mykfuger i dusjsonen bør vaskes/skiftes ut.

Konsekvens av omkanter på fliser kan være at bruksvann ledes dårligere til sluk.



Ufagmessig.



Noe svertesopp i fuger.



Flatt gulv utenfor dusj.



Lokalt fall.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Våtsoner utenfor dusj

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er utett rundt avløp til vask.

Våtsoner på vegger utenfor dusjsonen og bak vask er kledd med trepanel og konstruksjonen er ikke beskyttet av et egnet vanntett sjikt i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Det er ikke registrert fuktutslag eller skade ved befaring. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør tettes rundt avløp til vask for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker skade.

For å lukke avviket må for eksempel baderomsplater monteres på vegg i våtsoner utenfor dusj.

Manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til fuktbelastning i treverket, med risiko for misfarging, oppsvelling, svertesopp eller skjulte fuktskader bak kledningen. Utvikling av slike skader kan skje gradvis og være vanskelig å oppdage før symptomer viser seg.

Kostnadsestimat for montering av baderomsplater i våtsoner utenfor dusjsonen bør innhentes.

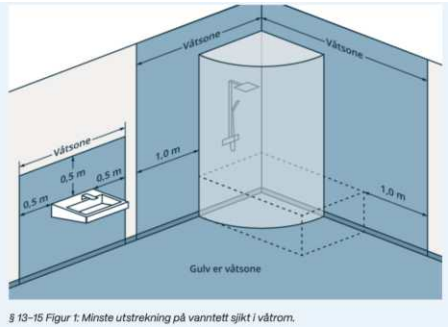
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Panel/flis.



Utett rundt gjennomføring.



Våtsoner (dibk.no)

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å installere tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader, da membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og utførelsen er ukjent. Våtrommet må påregnes renovert i nær fremtid.



Synlig mansjett.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tv stue bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Ref: kjøkkengulv (liten diff.)

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og tak, enkel servant med overløp og gulvstående toalett.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap soverom i 2.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende tettemuffer på kjøkkenet.

Kurser i vannskapet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tettemuffer bør monteres der dette mangler.
Konsekvensen av manglende tettemuffer er at eventuell vannlekkasje på rør i rør ikke ledes tilbake til vannskap (sluk), men til enden av varerørene som kan føre til vannskade.

Kurser i vannskapet bør merkes for å identifisere hvilke rør som går til de ulike tappestedene.

Tilstandsrapport



Manglende tettemuffer.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast innvendig i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann i borettslaget.
Anlegget er plassert i et felles teknisk rom.

Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger. Motor er plassert i utvendig bod.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med oppvarming via radiatorer og gulvvarme i flislagte gulv. Fordelerskap er plassert på soverom i 2.etasje.
Anlegget er vurdert på synlige forhold inne i boligen.

Varmesentral/bereder er felles for borettslaget, plassert på felles teknisk rom og er av ukjent type.



Radiator på soverom.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 Ved nybygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Konsekvens av eventuelt manglende samsvarserklæring er at ingen har skrevet under på at arbeid er utført i henhold til lover/krav som gjaldt ved utførelse. Dette kan ha betydning for blant annet brannsikkerheten i boligen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



NGU

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2004. Betongplate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder. Takvann ledes til terrenget. Terreng rundt boligen er relativt flatt, men vurderes til å være tilfredsstillende da bygningen ikke har kjeller/krypkjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på mest sannsynlig alder og materiale.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

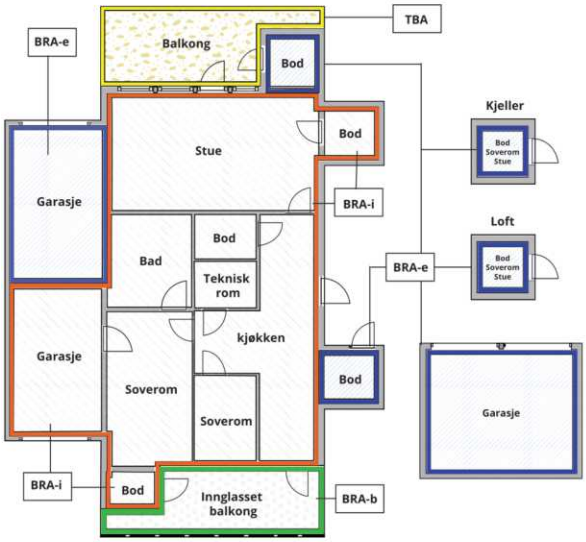
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig/rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	42	2		44	24
2.Etasje	42			42	3
SUM	**84**	**2**			**27**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken	Utvendig bod	
2.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, tv-stue, bad/vaskerom		

Kommentar

Bra-e er utvendig bod ved inngangspartiet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

Merknad: Det er satt opp en lettvegg som deler av til liten bod i 2.etasje ved pipe. Tegninger er datert senere enn byggeåret.

Ferdigattest foreligger fra 26/1-20007.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig/rekkehus	83	3

Kommentar

Fritidsbolig/rekkehus

S-rom 1.etasje er utvendig bod.
S-rom 2.etasje er liten bod ved trapp.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	815	1	886	0		MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Eftasvegen 43			

Hjemmelshaver
Natrudstilen Borettslag

Kommentar
Felles festet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eftasvegen 43 har en attraktiv beliggenhet midt i fjellheimen på Sjusjøen, med kort vei til sentrum, dagligvare og alpinanlegg, samtidig som man har umiddelbar tilgang til langrennsløyper og turterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: Utleiehytter.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke mottatt.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	30.12.2025	gjennomgått egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BJ1045

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS
Privatmegleren Lillehammer v/Emil Intelhus Brøto
Kirkegt. 62, 2609 LILLEHAMMER
E-post: emil.intelhus.broto@privatmegleren.no

Deres ref.: 55251494 . Vår ref.: 4807-1-31 Dato: 01.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Natrudstilen Borettslag
Organisasjonsnr:	986051333
Andelseier:	Holth, Jan
Medeier:	Westerbø, Ingrid Colling
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Natrudstilen, 2612 SJUSJØEN
Andelsnummer:	31
Gnr.	815
Bnr.	1

Borettsinnskudd: Kr. 320 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 560727.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har fellesmåling strøm, som skal avleses ved flytting. Dette meldes til OBOS Innlandet v/regnskapskonsulent Monica Solvang, på mail til monica.solvang@obos.no. Borettslaget har vannbåren varme Avregning strøm pr. 30.09. Innbetaler à konto gjennom året på kategori 135. Avregning fyring pr. 30.09. Innbetaler à konto gjennom året på kategori 035. Ved salg skal OBOS underrettes og det må betales et eierskiftegebyr. IN: Dato for innbetaling på IN er 30.03 og 30.09. Styret har vedtatt låneopptak på kr 2.000.000,- i forbindelse med maleprosjekt. Ta kontakt med styret for for informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12114209722
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	20 814 928,41
Innfrielsesdato:	30.03.2038
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	4
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16369465620
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo	899 066,15
Innfrielsesdato:	30.09.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 774,14,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strøm	400,00	
Oppv., arealbasert	1 072,00	
Lån nr: 1211420972; IN lån 1 - Akonto renter	3 561,32	
Lån nr: 1211420972; IN lån 1 - Akonto avdrag	3 542,82	
Eiendomsskatt	638,00	
Felleskostnader	3 960,00	
Kabel-tv/Bredbånd	600,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 413 792,-
Fradragsberettigede kostnader:	46 362,-
Annen formue:	15 578,-
Gjeld:	926 370,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12114209722
Restsaldo:	765 175,22
Kapitalkostnader:	20 041,45
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16369465620
Restsaldo:	14 017,26
Kapitalkostnader:	589,86
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 779 192,48,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Tangen pr. e-post: alexander.tangen@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kari Lianger, e-post: natrudstillen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

for **Natrudstilen borettslag,** org. nr. 986 051 333

tilknyttet

Hamar og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 6. februar 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Natrudstilen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til fritidsbolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Ringsaker kommune og har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Hamar og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 300,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Likevel kan firmaer med andeler i samme boligbyggelag eie inntil 30% av andelene.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som eier og benytter fritidsboligen eller skal benytte denne kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke benytter fritidsboligen, jfr. vedtektenes punkt 4-2

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke fritidsboligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelagene tilknyttet ordningen med gjennomgående medlemsskap – forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en fritidsbolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (framleie).

(1) Andelseieren kan bruksoverlate (framleie) fritidsboligen.

(2) Bruksoverlating (framleie) kan organiseres og koordineres gjennom Sjusjøen Hytteutleie AS (i henhold til påtegning i festekontrakt). Slik bruksoverlating krever ingen godkjenning eller melding. Annen form for bruksoverlating skal godkjennes av styret. Skal fritidsboligen brukes av andre over lengre tid (utover 6 mnd.) utenom Sjusjøen Hytteutleie AS, skal forretningsfører ha melding.
Styret kan likevel nekte bruksoverlating dersom det er saklig grunn til det. Som saklig grunn regnes når bruksoverlating fører til mislighold av avtalen mellom andelseier og borettslaget. Som saklig grunn regnes også når bruksoverlating fører til brudd på husordensreglene for borettslaget.
Bruksoverlating i egen regi som fører til kostnader for borettslaget eller Sjusjøen Hytteutleie AS vil bli fakturert den enkelte andelseier.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde fritidsboligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde fritidsboligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene eller forretningsfører (boligbyggelaget), krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(2) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- andre bestemmelser angitt i festekontrakt eller skjøte.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR NATRUDSTILEN BORETTSLAG

Generelt:

Husordensreglene er ment å sikre et godt bomiljø for de som bor i laget vårt. Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett innpå hverandre, og at enhver andelseier/beboer må ta hensyn til sine naboer.

Vi ønsker ikke "kjøreregler" for alt og alle, men hver enkelt borettshaver plikter å forholde seg til følgende husordensregler:

Ro og orden:

Bestemmelser vedrørende ro og orden er ikke regulert i noen vedtekter eller i borettslagsloven. Det henstilles til andelseier/beboer å ta hensyn til hverandre. Det bør derfor være ro i leilighetene fra kl. 2300 til kl. 0600 (fra kl. 2400 til kl. 0800 på fredag og lørdag, samt helligdager). Dersom det skal iverksettes støyende arbeider eller aktiviteter skal naboer varsles på forhånd.

Parkering:

Parkering må kun skje på oppmerkede plasser, bortsett fra ved av- og pålessing.
Hensetting av campingvogn på borettslagets område godkjennes ikke.
Hensetting av biler på parkeringsplass bør ikke forekomme, der hvor garasjeplass disponeres.

Dyrehold:

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

Bruksoverlating: (tidligere framleie).

Se punkt 4-2 i vedtektene.

Vedlikehold:

Plikter i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom vedlike er fordelt mellom andelseieren og borettslaget. Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom. Det vises til vedtektenes punkt 5 som regulerer dette.
Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom fellesutgiftene.

Forsikring:

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Forsikring av innbo og løsøre må andelseier/beboer selv tegne.

Brannvernutstyr:

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og vedlikeholde røykvarslere og brannslukningsapparater. Utstyret skal være fastmontert. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller ved utflytting. Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppstår feil på brannvernutstyret.

Overtredelser:

Klager som ikke gjøres opp mellom de enkelte naboer rettes skriftlig til styret. Gjentatte overtredelser av reglementet kan medføre salgspålegg av andelen.

oooOooo

Senere meldinger fra styret skal gjelde på lik linje som husordensreglementet.

Vedtatt i generalforsamling den 15. mars 2003.
Korrigert administrativt februar 2006.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4807
NATRUDSTILEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NATRUDSTILEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. november kl. 09:00 og lukker 4. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4807

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Valg av nytt revisjonsfirma

Pwc Assurance - org.nr. 834 836 912.

Revisjonsfirmaet vi har benyttet fusjonerer, vi må derfor ta et nytt valg på revisjonsfirma vi skal benytte. Obos har avtale med Pwc som er firmaet vårt tidligere selskap er fusjonert med.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av nytt revisjonsfirma

Med vennlig hilsen,
Styret i NATRUDSTILEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Kari Lianger velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Yngve Mobråten og Kristine Holmbakken velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av nytt revisjonsfirma

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i at revisjonsfirmaet vi har benyttet, PwC gjør endringer, blir vårt borettslag berørt ved at vi må ha et formelt generalforsamlingsvedtak på ny avtale. Vårt tidligere selskap selger seg inn til et globalt firma Pwc Assurance.

I henhold til borettslagsloven § 9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

For utfyllende informasjon i saken : Se vedlegg.

Forslag:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

Styrets innstilling
Styret ber om andelseieres stemme FOR eller MOT forslaget

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

Vedlegg
1. Info OBOS-portefølje Innlandet.pdf

Praktisk informasjon rundt omstruktureringen av PwC og valg av nytt selskap som revisor

Bakgrunn og overordnet
Som omtalt i pressemelding 5. juni 2025 (link) har PwC i Norge besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Dette som del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i.
Det nye revisjonsselskapet beholder hele fagmiljøer slik at det også i fremtiden vil være et multikompetansehus med bred og sterk kompetanse.

Vårt mål er at dere som kunder påvirkes minst mulig av denne overgangen og det nye selskapet trer inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS, herunder videreføres eksisterende praksis og rutiner som dere er vant med.

Revisjonen av OBOS Innlandet vil ivaretas av Thomas Olsen, som allerede er oppdragsansvarlig revisor for OBOS Innlandet. Revisjonsberetninger vil signeres daglig for å sikre en rask og effektiv løpende leveranse.

Vilkår og honorarmodell
- Som nevnt vil eksisterende samarbeidsgrunnlag med OBOS Eiendomsforvaltning videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

- Det er viktig for oss å påpeke at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – vi behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Kontaktpersoner fremover:
Løpende henvendelser til oss kan sendes til:

Ina Marita Ingelstad
Operasjonelt ansvarlig for gjennomføring av revisjonen av Innlandet
Epost: ina.marita.ingelstad@pwc.com
+47 99 72 31 41

Thomas Olsen
Oppdragsansvarlig revisor Innlandet
Epost: thomas.olsen@pwc.com
+47 40 63 57 99

Praktisk rundt overgangen
- Det nye revisjonsselskapet kan allerede nå velges som revisor, selv om vi anbefaler at man avventer til midten av september. Det nye selskapet har foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere bare endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollene ved valg av ny revisor.

- Rådgivertjenestene i OBOS kan hjelpe dere med å gjennomføre prosessen for valg av det nye revisjonsselskapet som revisor – dette som følge av at det trolig vil variere om det avholdes fysiske, digitale eller hybrid-møter.

- Når signerte protokoller for ekstraordinære generalforsamlinger eller årsmøter foreligger skal de sendes til en felles mailboks i PwC, hvor vi videre vil følge opp registrering i foretaksregisteret gjennom samordnede registermeldinger som signeres av styreleder og oss.

- Signerte protokoller sendes til: no_obos_oslo@pwc.com

- Vi oppfordrer til snarlig oversendelse av signerte protokoller, siste frist for å sende signerte protokoller til PwC er satt til 31. desember 2025.

- Dersom spørsmål eller behov for ytterligere informasjon ber vi om at dere kontakter deres rådgiver.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.11.25
Selskapsnummer: 4807 **Selskapsnavn:** NATRUDSTILEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets innstilling godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Styrets innstilling godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av nytt revisjonsfirma

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4807

NATRUDSTILEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NATRUDSTILEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

31. mai 2025 kl. 15:00, Sjusjøen Cafe, Natrudstilen..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Salg av felleshusene, se vedlegg
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NATRUDSTILEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Skyberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Skjema for fullmakt er vedlegt innkallingen.

Forslag til vedtak

Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som godkjente bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Bokrudstad foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4807 NATRUDSTILEN BORETTSLAG Revisjonsberetning.pdf
2. 4807 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

Sak 7

Salg av felleshusene, se vedlegg

Forslag fremmet av:
Elin Evjen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Felleshusene:

I dag er felleshusene en utgift for borettslaget og for Sjusjøen Hytteutleie. Felleshusene kan bli en inntektskilde for borettslaget. Jeg ønsker å skissere hvordan dette kan gjøres og håper det kan komme alle til gode.

Alle felleshusene legges ut for salg blant alle andelseiere. De som ikke blir solgt kan driftes på følgende måte.

- Leietakere som ikke er andelseiere (fremleie) leies slik:

Leie avtales gjennom borettslaget og faktureres med 2.000 kroner fra fredag – søndag.

For en uke er leien 5.000 kroner

- Vask via hytteutleien (eller ny avtale) kommer i tillegg.

Vi oppretter en kontaktperson i borettslaget som administrer dette. Det kan være en ny person i styret og som kan administrere dette.

Styrets innstilling
Styret ser forslaget vanskelig å gjennomføre. Det henvises til orientering i styrets rapport.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å gjennomføre omdisponering jfr. prosjektbeskrivelse vedlagt. (Revidert kostnadsbilde framskrevet etter ekstraordinært årsmøte i februar)

Vedlegg
3. 4807_Til årsmøtet og eiermøte i Natrudstilen Borettslag 31. mai 2025.pdf
4. Omdisponering av felleshus.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Bokrudstad
- Mathias Neeraasen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Evjen
- Svein Arne Sylling
- Yngve Mobråten

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Per Skyberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mathias Neraasen

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 6 styremøter i tillegg kommer telefon og nettkontakt.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte digitalt hvor saken var omdisponering av felleshusene Bjørnen nr. 9 og Elgen nr. 27, til to leiligheter i hvert av husene. Styret la ned mye arbeid i å forberede til prosjekt, og besluttet å engasjere ekstern hjelp for å vurdere muligheter og begrensninger. Aktuelle felleshus rommer sentral for fyringsanlegg, strøm og varmeanlegg som må hensyntas og ikke bli berørt, samtidig som det må støyisoleres for boenhetene. Styrets vurdering var at omdisponeringen ville gi et bra bidrag for nedbetaling av gjeld, da det med 4 nye enheter ville det bli flere til å dekke felleskostnader.

Det er andre behov nå enn da boligmassen ble etablert. Flerbrukshallen ivaretar behovene felleshusene skulle fylle. Husene brukes minimalt og påfører felleskapet kostnader. Av den grunn vurderer styret det slik at mindre leiligheter er bedre utnyttelse av husmassen i borettslaget. Megler er kontaktet og mener slike små enheter er salgbare, selv i et svakt hyttemarked. Styrets forslag til vedtak om salg av 4 leiligheter ble nedstemt på årsmøtet. Dette muligens på grunn av at mange av eierne trodde at det skulle bli vanskelig å få solgt til akseptable priser, og at det ville bli en ekstra belastning for oss.

Det bemerkes at all infrastruktur innen Natrudstilen borettslag er «seriekoblet» og lar seg ikke løsrive fra helheten. Gjelder parkering, brøyting, festeavgift, strøm, bredbånd, VA-infrastruktur, varmeanlegg og spisslast for varmeanlegget og smøreboder og teknisk rom for nødvendig infrastruktur.

Styrets primære oppgave er å ivareta verdiene i bygningsmassen. Klimaendringene gjør at vedlikeholdsbehovet er sterkt økende. Styret fikk, for i underkant 10 år siden, utarbeidet vedlikeholdsplan. Uavhengig takstmann og bygningsingeniør Bjørn Amundsen laget en 10 årsplan som følges.

Planlagt malingsarbeid sommeren 2024 ble tilfredsstillende utført til tross for vanskelige værforhold. Under arbeidet ble det avdekket noen råteflekker som vil bli utbedret kommende sommer.

Prisutviklingen er fortsatt merkbart stigende, og vi ser oss nødt til å øke fellesutgiftene med 7%. Med en relativt mild vinter ble fyringsutgiftene litt lavere enn beregnet, og vi kunne senke forskuddsbetalingen til fyringsutgifter noe.

Takene med lauvkratt ble behandlet sist høst og vi avventer resultatet før vi bestemmer hva som skal gjøres videre, i samråd med Anders Haukåssveen.

Samarbeidet med vaktmester Tor Ole Brukstuen er fortsatt godt, og han fortsetter.

Generalforsamlingen i 2024 ble avholdt på Sjusjøen Kafe 1 juni. Et godt årsmøte ble avsluttet med god mat og et hyggelig samvær.

Styret v/ Per, Mathias og Kristin.

Til generalforsamlingen i Natrudstilen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Natrudstilen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Hamar, 5. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor

NATRUDSTILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 051 333, KUNDENR. 4807

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**587 506**	**544 596**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		514 292	4 554 066
Tillegg for nye lån	15	1 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 219 993	-1 255 845
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-60 000	-3 253 093
Innsk. øremerk. bankkto		-3 963	-2 217
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**230 336**	**42 911**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**817 842**	**587 506**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 282 780	1 001 673
Kortsiktig gjeld	-464 938	-414 166
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**817 842**	**587 507**

NATRUDSTILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 051 333, KUNDENR. 4807

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 599 605	2 527 875	2 564 964	2 599 140
Innkrevde felleskostnader	2	3 729 096	3 453 804	3 729 036	3 970 509
Andre inntekter		0	1 254 256	1 849 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 328 701**	**7 235 935**	**8 143 000**	**6 569 649**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-9 564	-9 118	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-156 180	-148 320	-157 000	-165 000
Konsulenthonorar	6	-291 076	-23 375	-4 000	-24 000
Kontingenter		-13 600	-13 600	-13 600	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-861 447	-519 384	-350 000	-300 000
Forsikringer		-396 455	-349 932	-384 000	-454 000
Festeavgift		-670 730	-588 073	-600 000	-680 000
Kommunale avgifter	8	-1 271 811	-1 217 461	-1 297 000	-1 393 800
Energi/fyring		0	-997 504	-1 849 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-466 344	-447 986	-470 000	-490 000
Andre driftskostnader	9	-247 576	-269 109	-283 000	-283 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 476 062**	**-4 675 141**	**-5 511 600**	**-3 907 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 852 639**	**2 560 794**	**2 631 400**	**2 661 849**
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	3 253 093	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 912 639**	**5 813 887**	**2 631 400**	**2 661 849**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 950	12 208	0	0
Finanskostnader	11	-1 411 297	-1 272 030	-1 347 000	-1 340 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 398 347**	**-1 259 822**	**-1 347 000**	**-1 340 000**
ÅRSRESULTAT		**514 292**	**4 554 066**	**1 284 400**	**1 321 849**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		514 292	4 554 066		

NATRUDSTILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 051 333, KUNDENR. 4807

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	98 975 000	98 975 000
Miljøbankkonto, øremerket		123 099	104 645
SUM ANLEGGSMIDLER		**99 098 099**	**99 079 645**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		769	556
Kundefordringer		-3 545	0
Forskuddsbetalte kostnader		19 395	19 395
Andre kortsiktige fordringer	13	8 005	7 644
Driftskonto OBOS-banken		1 236 501	953 178
Sparekonto OBOS-banken		21 655	20 900
SUM OMLØPSMIDLER		**1 282 780**	**1 001 673**
SUM EIENDELER		**100 380 879**	**100 081 317**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 68 * 300		20 400	20 400
Annen egenkapital	14	53 833 497	53 319 205
SUM EGENKAPITAL		**53 853 897**	**53 339 605**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	25 100 489	25 380 482
Borettsinnskudd	16	20 845 000	20 845 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	116 555	102 064
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 062 044**	**46 327 546**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 170	60 324
Leverandørgjeld		236 916	200 028
Påløpte renter		11 954	11 265
Påløpte avdrag		24 679	0
Energiavregning	18	122 218	142 549
SUM KORTSIKTIG GJELD		**464 938**	**414 166**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 380 879**	**100 081 317**
Pantstillelse	19	115 265 000	112 265 000
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 30.04.2025
Styret i Natrudstilen Borettslag

Per U Skyberg /s/ Kristin Bokrudstad /s/ Mathias Neraasen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

PRINSIPPENDRING
Selskapet har avregning av strøm og fyring som tidligere har blitt ført via resultatregnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen.
Som følge av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 848 536
Kabel-TV	447 984
Tomteleie	432 576
Kapitalkostnader på IN-lån	2 593 578
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 027
Overført til kapitalkostnader	-2 599 605
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 729 096**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 564.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-240 777
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 736
Bjørnstad Prosjektering AS	-21 563
SUM KONSULENTHONORAR	**-291 076**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Gulv og Malerservice AS	-627 655
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-627 655**
Drift/vedlikehold bygninger	-122 566
Drift/vedlikehold VVS	-51 098
Drift/vedlikehold elektro	-13 759
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 729
Drift/vedlikehold brannsikring	-640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-861 447**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-412 859
Vann- og avløpsavgift	-719 216
Feieavgift	-15 840
Renovasjonsavgift	-123 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 271 811**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 373
Driftsmateriell	-890
Renhold ved firmaer	-2 625
Snørydding	-157 045
Gressklipping	-17 751
Andre fremmede tjenester	-17 284
Andre kontorkostnader	-74
Bank- og kortgebyr	-3 322
Velferdskostnader	-13 200
Konstaterte tap	-12
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-247 576**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 992
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 718
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 240
SUM FINANSINNTEKTER	**12 950**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån DNB	-1 404 291
Renter og gebyr på lån DNB	-7 006
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 411 297**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	98 975 000
SUM BYGNINGER	**98 975 000**

Gnr.815/bnr.1
Tomten er festet fra Ringsaker Almenning i 80 år fra 2003.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	8 005
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 005**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	33 458 146
Egenkapital fra IN tidligere	35 713 205
Egenkapital fra IN 2024	60 000
Reduksjon EK fra IN	-15 397 854
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**53 833 497**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2024	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	24 679	
		-975 321
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2008	-78 130 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 036 313	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 195 314	
Nedbetalt tidligere, IN	35 713 205	
Nedbetalt i år, IN	60 000	
		-24 125 168
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 100 489**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-20 845 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-20 845 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-116 555
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-116 555**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Innbet. à konto strøm okt-des 2024	-122 400
Innbet. à konto fyring okt-des 2024	-254 928
SUM INNTEKTER	**-377 328**

KOSTNADER

Innkjøpt strøm/fyring fra Eidsiva okt-des 2024	255 110
SUM KOSTNADER	**255 110**

SUM ENERGIAVREGNING	**-122 218**

Avregnes pr. 30.09.25

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 845 000
Pantelån	25 100 489
Påløpte avdrag	24 679
Beregnede IN-forpliktelser	20 375 351
TOTALT	**66 345 519**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 975 000
TOTALT	**98 975 000**

Til årsmøtet i Natrudstilen Borettslag 31. mai 2025

Oppdatert ny versjon 13. april 2025

Felleshusene:

I dag er felleshusene en utgift for borettslaget og for Sjusjøen Hytteutleie. Felleshusene kan bli en inntektskilde for borettslaget. Jeg ønsker å skissere hvordan dette kan gjøres og håper det kan komme alle til gode.

Alle felleshusene legges ut for salg blant alle andelseiere. De som ikke blir solgt kan driftes på følgende måte.

- Leietakere som ikke er andelseiere (fremleie) leies slik:
  - Leie avtales gjennom borettslaget og faktureres med 2.000 kroner fra fredag – søndag.
  - For en uke er leien 5.000 kroner
- Vask via hytteutleien (eller ny avtale) kommer i tillegg.

Vi oppretter en kontaktperson i borettslaget som administrer dette. Det kan være en ny person i styret og jeg kan administrere dette.

Treningsrommet

Dersom vi ønsker å opprettholde treningsrommet kan dette administreres på følgende måte. Etablere en ordning for andelseiere og en annen ordning for de som ikke er andelseiere (mot betaling og adgangskontroll)

Styret:

Jeg kan å ta del i arbeidet og melder meg som kandidat til styrearbeid.

Styret kan gjerne utvides.

Vibbo:

Hvordan skal vi bruke Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal.

Sensitivitet: Begrenset

Behandling av forslag fra andelseiere:

Hvordan er reglene i dag (ønsker en redegjørelse fra styret) og hvordan ønsker andelseierne dette i fremtiden.

Sjusjøen hytteutleie:

Bør vedtektene gjennomgås hvis denne avtalen er sagt opp.

Jeg forutsetter at all dokumentasjon og forslag som er innkommet til styret, distribuere på Vibbo til alle andelseiere en uke før møte. Jeg redegjør for mine punkter under møtet.

Hilsen Elin Evjen

Eftasvegen 25

995 36346

Natrudstilen 13. april 2025

Sensitivitet: Begrenset

Status økonomi vedr. ombygging av to felleshus til fire leiligheter.

Styret er av den oppfatning at ombygging av felleshusene vil styrke økonomien i borettslaget på kort og lang sikt.

Status pr. dato:

Salg 4 leiligheter a kr. 1350000	5,4 MNOK
Ombygging fast vinterpris	4,8 MNOK
Resultat	0,6 MNOK

Styret har konsultert frittstående megler, Privatmegleren som har god kjennskap til området. De mener at det er godt marked for mindre leiligheter og anslår ovennevnte mulige salgspriser.

Entreprenør har gitt fastpris for vinterarbeid.

Det er en lang periode som kan brukes til forhåndssalg som sommerferie, høstferie- og juleferie. Risikoen vurderes som liten.

Overskuddet fra salg tenkes brukt til nedbetaling av gjeld.

Med fire nye enheter vil det komme inn nærmere 0,4 MNOK årlig til dekning av felleskostnader.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.05.25
Selskapsnummer: 4807 **Selskapsnavn:** NATRUDSTILEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4807

NATRUDSTILEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NATRUDSTILEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. januar kl. 12:00 og lukker 3. februar kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4807

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Salg av fellesareal og opprettelse av nye andeler

Med vennlig hilsen,
Styret i NATRUDSTILEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Even Sveen Oppegaard fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristin Bokrudstad og Mathias Neraasen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Salg av fellesareal og opprettelse av nye andeler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har gjennom sommeren og høsten 2024 vurdert alternative bruksområder for felleshusene i nedre rekke og har besluttet å bygge om disse til fire små leiligheter på ca 32 til 36 m².

Vedlagt følger informasjon om prosjektet fra Obos Prosjekt.

Økonomisk sett har Privatmegleren på Lillehammer estimert salgsverdien av disse fire leilighetene på til sammen 5,0 millioner kroner i dagens marked. Obos Prosjekt på Hamar har bistått med å hente inn og kvalitetssikre anbud som totalentreprise. Kostnadene for ombyggingen er beregnet til 4,5 millioner kroner, noe som gir et netto estimert overskudd på 0,5 millioner kroner. Prosjektet vil bli finansiert gjennom låneopptak som nedbetales i takt med salget av leilighetene.

Det knyttes fire nye andeler til leilighetene som skal bygges i felleshusene, med en størrelse på ca. 32 til 36 m². De nye andelenes pålydende, det vil si summen av andelskapital (300,- NOK) og innskudd (hhv. 138 935,- NOK og 156 302,- NOK), foreslåes fastsatt til hhv. 139 235,- og 156 602,- NOK.

Fastsetting av innskudd er i praksis en formalitet og innskuddet er ikke en sum verken borettslaget eller ny(e) eier(e) av ny andel må betale ved salget - det blir en form for pant borettslaget tar i nye andelen. Innskuddet samsvarer med leilighetene det er naturlig å sammenligne med.

De nye andelene tilordnes en del av borettslagets fellesgjeld som ikke inngår i IN-ordningen.

Dersom generalforsamlingen vedtar å omgjøre fellesarealet og opprette fire nye andeler vil borettslaget innhente ny kapital (differansen mellom estimert salgspris og ombyggingskostnader). Videre vil også borettslaget få økt husleieinntekter som følge av opprettelse av nye andeler.

For å kunne fatte et gyldig vedtak om omgjøring av fellesareal til nye andeler, kreves det samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall i henhold til brl § 8-9(2) og (3). De nye andelene vil bli solgt til høystbydende, og eventuell over- eller underkurs vil først fremkomme når avtale om salg av andelene er inngått.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar forslaget om innskuddet for nye andeler på hhv. 138 935,- og 156 302,- NOK. Samt at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre omgjøring av fellesareal og opprettelse av nye andeler for salg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å fastsette innskuddet for nye andeler til hhv. 138 935,- og 156 302,- NOK. Videre gir generalforsamlingen styret fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre omgjøring av fellesareal og opprettelse av nye andeler for salg.

Vedlegg

1. 4807 Vedlegg - Informasjon om prosjektet.pdf

OMBYGGING AV FELLESHUS TIL LEILIGHETER

Styret har engasjert OBOS Prosjekt AS til å utarbeide tilbudsunderlag og innhente pristilbud på ombygging av to felleshus, nr. 9 og nr. 27 til 4 leiligheter (2 leiligheter i hvert felleshus).
Det er innhentet konkurrerende pristilbud, tilbudsforespørsel ble sendt til 4 entreprenører som på forhånd ble kontaktet og meldte interesse for prosjektet. Ved tilbudsfristens utløp var innkommet tilbud fra 2 av entreprenørene.

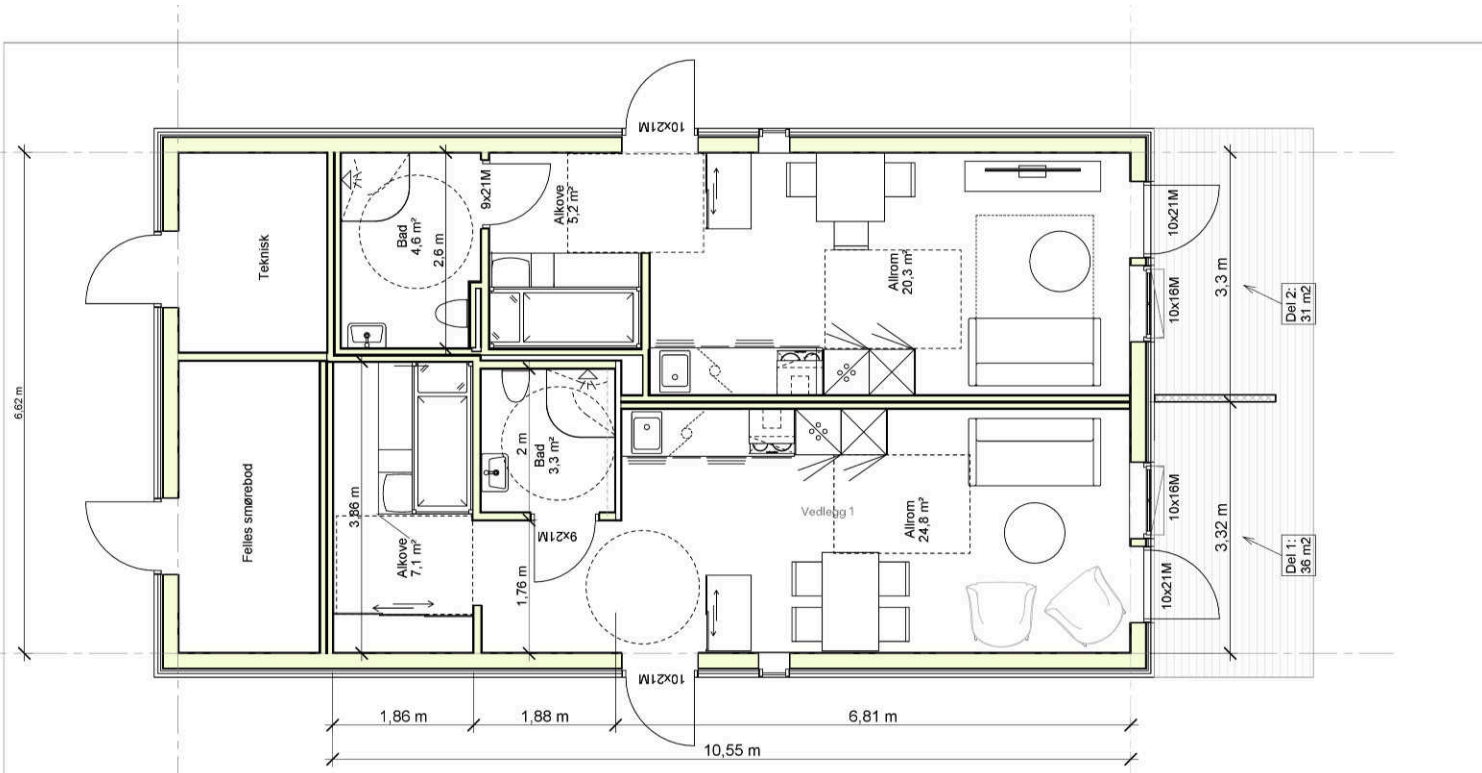
PROSJEKTETS OMFANG
Eksisterende skismørebod og teknisk rom beholdes uendret. Stort oppholdsrom garderober, toaletter og badstue bygges om til 2 leiligheter i hvert av felleshusene, med planløsning som vist på vedlagt tegning.
De nye leilighetene bygges opp med i all hovedsak nye overflater i alle rom (noe eksisterende panel på langvegger beholdes).
Øvrige vegger og himlinger utføres i ubehandlet furupanel. Gulv i stue/kjøkken, entre og sovealkove utføres med laminatgulv.
Det bygges komplett nye bad med våtromsbelegg på gulv og vegger, og med panel evt malte plater i himlinger.
I gavlvegg settes inn nye balkongdører og med gjenbruk av eksisterende vinduer.
Vegger mellom leilighetene og mot skismørebod/teknisk rom bygges iht. brann/lydkrav.

Det er medtatt komplett nye kjøkkeninnredninger og enkle hvitfolierte garderobeskap.
Badene er forutsatt levert med enkel 60cm servantskap og speil, 30cm høyskap, dusjdører i herdet glass.
Alt av utstyr og rør over gulvnivå leveres nytt, vannrør leveres som rør i rør-system og med fordelerskap for vann i hver leilighet. Det monteres 1 ny varmtvannsbereder til den ene leiligheten i hvert felleshus, i den andre leiligheten gjenbrukes eksisterende varmvannsbereder.

Felleshusene hadde tidligere oppvarming via varmerør i gulvene.
For å ivareta lydkrav må gulvet splittes (sages gjennom med betongsag) i skille mot skismørebod/teknisk rom og mellom leilighetene. Dette medfører at varmerørene skjæres av. Som erstatning er forutsatt lagt (elektrisk) varmefolie under laminatgulvene, på bad legges varmekabel.
Leilighetene suppleres med lys og stikkontakter slik at omfang blir iht. dagens regelverk.
Leilighetene leveres med balansert ventilasjon.

På framside av stue bygges (impregnert) terrasseplatting med skillevegg mellom leilighetene.
Iht gjeldende byggeforskrifter er krav om trinnfri adkomst til leilighetene, dette utføres med rampe/platting bygd i impregnert treverk.

Totale estimerte kostnader kr 4.515.000,-



REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KONTR.
C	24.10.24	Generell målsetting, areal/rom	MM	-
B	23.10.24	Revidert tegning iht. oppmåling, foret på vegger, gjort om kjøkken/skap	MM	-
A	02.09.24	Familiekøye, satt inn balkongdører, endret platting, sjekk snurektangel	MM	-

Planløsning/tegning. Det er gjort grovmål for å sjekke at hovedmål stemmer. Bør kontrollmåles ved bestilling.
I stort WC er vegg mot kjøkken flyttet for å klare krav til snusirkel. For å få plass til snurektangel i sovealkove i den største enheten, er vegg foret på i smørebod.
Det er forutsatt vegghengte toalett.

Natrudstilen BRL

Eftasvegen 9/27

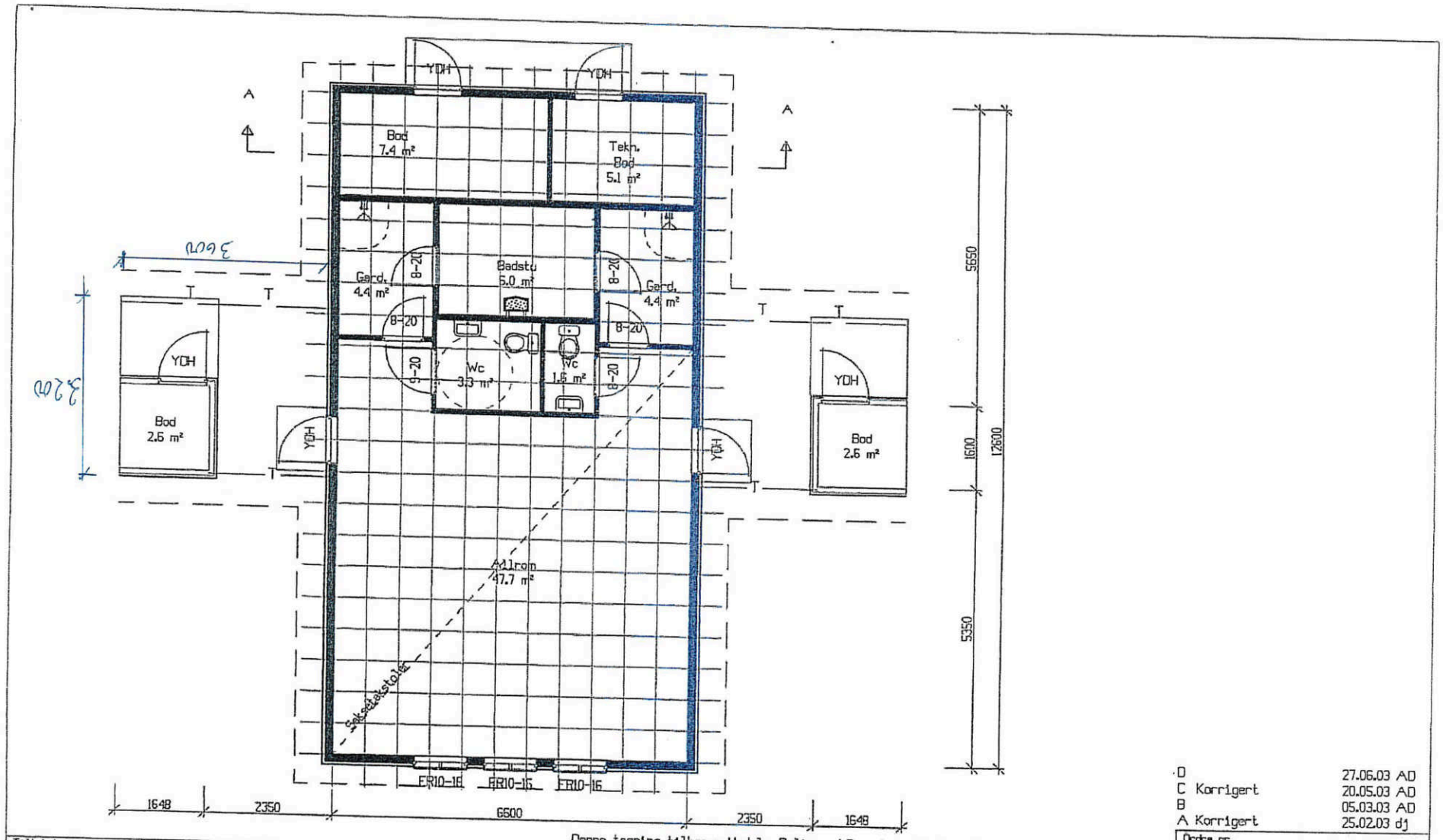
Bruksendring felleshus Rømåsen
Skisse
Forslag til planløsning

FILNAVN: | MÅL: 1 : 50 | DATO: 15.08.2024 | SIGN. MM | KONTR. -

Bjørnstad Prosjektering AS
BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS
PB. 1361-2405 ELVERUM-T 62435400

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke

OPPDR. NR.	TEGN. NR.	REV
2219	A 111	C



Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

D	27.06.03 AD
C Korrigert	20.05.03 AD
B	05.03.03 AD
A Korrigert	25.02.03 dj

Ordre nr.

Tiltakshaver: Ringsaker Almenning

Byggeplass/(Gnr./Bnr.): Rømåsen

Hustype: Felleshus

Arknr.: 502 Hovedplan

Målestokk: 1 : 100

Tilbud nr.

E-nr.: H:82

Tegn.nr.: 4031

Rev.: D

TEGRA byggprosjektering a.s

Dato: 17.01.03

Sign.: AD

Hedalm Boliger Arnebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.02.25
Selskapsnummer: 4807 **Selskapsnavn:** NATRUDSTILEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Even Sveen Oppegaard fra Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristin Bokrudstad og Mathias Neraasen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Salg av fellesareal og opprettelse av nye andeler

Generalforsamlingen vedtar å fastsette innskuddet for nye andeler til hhv. 138 935,- og 156 302,- NOK. Videre gir generalforsamlingen styret fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre omgjøring av fellesareal og opprettelse av nye andeler for salg.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Natrudstilen Borettslag

Organisasjonsnummer: 986051333
Møtet ble avholdt 1. juni kl. 15:00, Sjusjøen Cafe, Natrudstilen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Per U. Skyberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede 15 tilstede og 3 med fullmakt

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Antall stemmeberettigede: 16 og 3 med fullmakt = 19 stemmeberettigede**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Frida K. Tuft.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kristin Bokrudstad foreslått. Som protokollvitne ble Frida K. Tuft foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per U. Skyberg

Følgende stilte til valg:
Per U. Skyberg

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Neraasen

Følgende stilte til valg:
Mathias Neraasen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Bokrudstad

Følgende stilte til valg:
Kristin Bokrudstad

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 62
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Eftasvegen 23 (Kristin D. Killi)
Vår referanse: 3317117/22590623
Bestilling: C3 2023-10-09 (4) 132

Dato
09.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8643	11	29.6.2004	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3411 RINGSAKER	815	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
29 JUNI 2004
8643

Festekontrakt

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Tomt
0412	RINGSAKER	815	1	885	1181

Beskaffenhet: Hva skal grunnen brukes til?

1 Bebygd	X 2 Ubebygd	B Bolig-eiendom	X F Fritid-eiendom	V Forretn./kontor	I Industri	L Land-bruk	K Off. veg	A Annet
	X		X					

2. Bortfestes av

Fødselsnr./foretaksnr. (11/7 sifer)	Navn	Ideell andel
9 3 9 3 9 8 5 8 9	RINGSAKER ALMENNING	

3. Til

Fødselsnr./foretaksnr. (11/7 sifer)	Navn	Ideell andel
98 60 51 333	Natrudstilen Borettslag	1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr. 48.000,-

5. Festetid

	Regnet fra - dato
80 år, med mulighet til forlengelse	01.01.03

på samme vilkår.

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgft

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet

7. Supplerende tekst

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det er i festekontrakten inntatt bestemmelser som begrenser festerens utnyttelse av tomta og adgang til å overføre festeretten. Det er videre inntatt bestemmelser som pålegger festeren å delta med forholdsmessig andel i kostnader forbundet med anleggelse/utførelse av nærmere angitte fellestjenester.

Leilighet nr. 9 tom nr. 16

Doknr. 8643 Tinglyst 29.06.2004 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Tomtas beliggenhet.

Festet gjelder:

Tomt nr. 1181 i hyttefelt Rømåsen

og betegnelsen Natrudstilen Borettslag

a) Punktfeste under eiendommen gnr 815 bnr 1 i Ringsaker med koordinat avmerket på plankart (x = _____ y = _____).

b) Feste av avgrenset areal under eiendommen gnr 815 bnr 1 i Ringsaker og som skal fradeles/er fradelt, jfr. vedlegg som viser tomtas grenser.

9. Tomta - bebyggelse/omregulering.

Festeren gis rett til å sette opp fritidshus på tomta med plassering av dette etter forhåndsgodkjennelse fra bortfesteren.

Alle bygningsmessige tiltak på tomta, så som endringer, utvidelser av eksisterende bebyggelse og/eller ytterligere bebyggelse, er betinget av forhåndsgodkjennelse fra bortfesteren. Festeren har heller ikke rett til å gjerde inn tomta uten etter forhåndsgodkjennelse fra bortfesteren og er ansvarlig for at det holdes god orden på tomta og i dens omgivelser.

Dersom adkomstveg til tomta ikke er anlagt, kan festeren gis anledning til å opparbeide slik for egen regning etter forhåndssamtykke fra bortfesteren. Dersom bortfesteren har opparbeidet/opparbeider slik adkomstveg, er festeren forpliktet til å delta med sin forholdsmessige andel i kostnadene forbundet med dette og fremtidig drift/vedlikehold, jfr. punkt 11.

I den utstrekning bortfesteren finner det ønskelig/nødvendig å omregulere del/deler av tomta, f.eks. i forbindelse med framføring/utbedring av veg/veger, er bortfesteren berettiget til å gjøre dette mot at tomta blir utvidet på annet sted som passer, eventuelt ved at festeavgiften reduseres.

Bortfesteren forbeholder seg rett til å legge ledninger/kabler av ethvert slag over tomta mot erstatning til festeren for eventuelt påført skade ved tiltaket. Denne retten kan bortfesteren eventuelt disponere til fordel for annen fester/andre festere om dette skulle være ønskelig.

10. Festeavgift - betaling/regulering.

Festeavgiften forfaller til betaling innen 1. juli hvert år og er gjenstand for regulering ~~så ofte som gjeldende tomtefestelov, eventuelt forskrifter gitt i medhold av denne, tillater til enhver tid, for tiden~~ hvert 10. år. Reguleringen skjer i overensstemmelse med eventuelle endringer i konsumprisindeksen med denne pr. kontraktsdato som basis, eventuelt på grunnlag av annen indeks som måtte bli utarbeidet for bruk til dette formål og da med nærmere fastsettelse av basis i henhold til ovennevnte.
Framleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

Dersom bortfesteren av en hvilken som helst grunn skulle ønske å la det gå mer enn 10 år mellom hver regulering, kan festeren ikke motsette seg dette.

Dersom festeavgiften ikke er betalt senest innen 2 uker etter forfallsdato, er bortfesteren berettiget til å inndrive forfalt avgift uten søksmål og til å sette festeretten med tomtas eventuelt påstående bebyggelse til tvangsauksjon. Festeren frafaller ved sin underskrift rett til eventuelt å kreve utsettelse av tvangsauksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 111.

11. Anlegg/driftskostnader.

Festeren forplikter seg i tillegg til å betale festeavgiften, også å delta med sin forholds-messige andel av kostnadene forbundet med ordninger som er etablert/måtte bli etablert/måtte bli pålagt for utførelse av fellestjenester. Eksempler på dette er renovasjon, framføring av vann og kloakk, veg og vedlikehold, snøbrøyting, elektrisitetsforsyning m. m. Bortfesteren kan beregne en årlig avgift til dekning av disse kostnadene og denne forfaller til betaling samtidig med festeavgiften om annet ikke blir fastsatt av bortfesteren.

Eventuelt tilskudd til dekning av kostnader ved anlegg av slike fellestiltak, jfr. tomtefestelovens § 5, 2. ledd, forfaller til betaling ved underskrift av nærværende festekontrakt og da med et beløp som fastsatt i eget vedlegg.

12. Generell bruk - retningslinjer.

Festeren er forpliktet til å innordne seg etter de retningslinjer/bestemmelser/vedtekter bortfesteren måtte fastsette for hytteområdet med hensyn til generell bruk av tomt/tomter med påstående bebyggelse og tilknyttede anlegg, herunder veger, parkeringsplasser m. v.

13. Terrengbehandling, hogst m. m.

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg/anlegg av noe slag og/eller anlegge ledninger av noe slag på tomta og/eller på bortfesterens øvrige eiendom. Festeretten gir heller ikke festeren rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesterens eiendom og det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet av noe slag på tomta. Eventuelle forpliktelser etter naboloven, gjerdeloven m. m. som måtte oppstå som følge av festerens bruk av tomta, er festerens ansvar alene.

Bortfesteren forbeholder seg rett til å drive hogst på egen tilstøtende eiendom og/eller på tomta innenfor forstlige forsvarlige rammer, dog slik at det tas rimelig hensyn til den interesse festeren har i denne sammenheng, bl. a. ved at området/tomta f. eks. ikke blir snauhogd.

Likeledes forbeholder bortfesteren seg rett til å forestå utøvelse av beite- og seterretten i det området tomta ligger.

14. Overføring.

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med overføring av påstående bebyggelse og til ny fester som skal godkjennes av bortfesteren. Den overdragende fester forblir ansvarlig for eventuell forfalt ikke betalt festeavgift og/eller annen avgift ved siden av at slike krav også kan rettes mot den overtagende fester. For øvrig kan godkjenning av ny fester bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Ved overføring av festeretten med påstående bebyggelse har bortfesteren forkjøpsrett på ellers like vilkår, jfr. tomtefestelovens § 16 a.

Overføring av festekontrakt til ubebygd tomt kan også bare skje med bortfesters samtykke. Bortfester har ved slik overføring innløsingsrett, mot å erlegge til festeren et beløp tilsvarende innbetalt festeavgift og eventuelt tilskudd, jfr. pkt. 11, 2.

Ved overføring av festeretten til ny innehaver skal festeavgiften reguleres slik at den tilsvarer festeavgiften på nye festekontrakter.

15. Opphør.

~~Dersom festetiden løper ut uten at ny festeavtale er inngått, eventuelt ved at festetiden er forlenget, kan bortfesteren kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig bestemmelsene i tomtefestelovens § 19 – 21.~~

16. Tinglysing.

Festeren skal dekke alle omkostninger forbundet med opprettelsen av denne festekontrakten, herunder eventuell delingsforretning og tinglysing av denne og festekontrakten. Tilsvarende gjelder eventuell konsesjonsbehandling.

17. Tvist.

Skulle det av festeforholdet reise seg søksmål av noe slag, vedtas Ringsaker som verneting.

18. Andre bestemmelser:

Tomta kan utnyttes ihht. reguleringsplanen for Fftastjernet, vedtatt 24.09.03. Ringsaker Almenning har sommer og vinter-vedlikehold av veger og snuplass i området.

Denne festekontrakten er opprettet i to eksemplarer med ett til bortfester og ett til fester.

Festers/kontaktpersons navn og adresse: Natrudstilen Borettslag
v/HOBBL
Vangsveien 143
2317 Hamar

Nærøset, 23/4 - 04

Ringsaker Almenning

Mathias Nemum

Svein Johansen
Lari Sørholta

Willy Berg Grafisk AS, mostv ak 05.04

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 62
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Eftasvegen 23 (Kristin D. Killi)
Vår referanse: 3317118/22590628
Bestilling: C3 2023-10-09 (4) 133

Dato
09.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
981	11	23.1.2006	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3411 RINGSAKER	815	1	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tgl. som nr. 8643/2004;

TINGLYST
23 JAN. 2006
HEDEMARKEN TINGRETT
DAGBOKNR. 981

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT
GNR. 815, BNR. 1, FESTENR. 885, TOMT 1181 I RINGSAKER

Mellom Ringsaker Almenning, org.nr. 939398589

og

Natrudstilen Borettslag, org.nr. 986051333

er inngått avtale om følgende tillegg til festekontrakt tinglyst 29.juni 2004, dagboknr.: 8643:

Det gjøres følgende tilføyelse i punkt 18. Andre bestemmelser:

Sjusjøen Hytteutleie AS, org.nr. 976 113 790 eller den som overtar for denne, formidler og organiserer utleie av leilighetene/hyttene.

Dette tillegg er gjort i to eksemplarer med ett til bortfester og ett til fester.

Næroset, 5/1-06

Ringsaker Almenning

Natrudstilen Borettslag

Doknr 981 Tinglyst 23.01.2006 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KART OG BYGGESAK

Vår dato	Vår ref.
26.01.2007	03/8820-11/GNBN-815/1/885, GNBN-815/1/886, K2-L42/
Deres dato	**Deres ref.**
23.01.2007	

Saksbehandler: Terje Nygaard
Direkte linje: 62335143

Hedalm Boliger AS - DK Hamar
Postboks 4023 Terminalen

2306 HAMAR

Ferdigattest

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 99 nr. 1 gis det ferdigattest for …..
Fritidsboliger (byggetrinn I)

Eiendom/adresse: 2612 Sjusjøen gnr:815 bnr: 1 fnr: 885

Bygningsnummer: 18499487, 18499320, 18499339, 18499347, 18499460, 18499355, 18499363, 18499371, 18499495

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr. 591/03 Vedtaksdato: 22.09.03

Eiendom/adresse: 2612 Sjusjøen gnr: 815 bnr: 1 fnr:886

Bygningsnummer: 18499509, 18499398, 18499401, 18499428, 18499479, 18499436, 18499444, 18499452, 18499517

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr. 591/03 Vedtaksdato: 22.09.03

Kontroll:
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Kontrollen er en bekreftelse på at alle krav og betingelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven er ivaretatt.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. plan og bygningsloven § 93.

Med hilsen

Elling Bollestad
Arbeidsleder byggesak

Terje Nygaard
avd.ing.

Postadresse:
Postboks 64
2381 BRUMUNDDAL

Kontoradresse:
Furnesvn. 28
2381 BRUMUNDDAL
E-mail:

Telefon:
Telefaks: 62 33 53 01
Organisasjonsnummer: 864 950 582

Kopi til:

Arve Hagen	Sveumv. 1	2380	BRUMUNDDAL
Oddvar Sørli		2365	ÅSMARKA
Pål Haugen		2610	MESNALI
Ringsaker Almenning	pb. 65	2391	MOELV

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NATRUDSTILEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986051333
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. november kl. 09:00 til 4. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Kari Lianger velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Yngve Mobråten og Kristine Holmbakken velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av nytt revisjonsfirma

Med bakgrunn i at revisjonsfirmaet vi har benyttet, PwC gjør endringer, blir vårt borettslag berørt ved at vi må ha et formelt generalforsamlingsvedtak på ny avtale. Vårt tidligere selskap selger seg inn til et globalt firma Pwc Assurance.

I henhold til borettslagsloven § 9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

For utfyllende informasjon i saken : Se vedlegg.

Forslag:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

Styrets innstilling
Styret ber om andelseieres stemme FOR eller MOT forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:
Møteleder: Kari Lianger /s/
Protokollvitne: Yngve Mobråthen /s/
Protokollvitne: Kristine Holmbakken /s/

RINGSAKER KOMMUNE
POSTBOKS 13

2381 BRUMUNDDAL

FAKTURA

NATRUDSTILEN BORETTSLAG
POSTBOKS 6666 ST. OLAVS PLASS
0129 OSLO

Fakturanummer	101304420
Kundenummer	109670
Fakturadato	24.11.2025
Forfallsdato	**20.12.2025**
Bankkonto	**1810 07 12047**
KID	**00109670001005420**
Fakturabeløp NOK	**25775,00**

Utsteder	Teknisk drift
Organisasjonsnummer	864950582MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	Oddrun Nygård Berg
Telefon	94010478
Deres ref.	

Termin 12 01.12.25-31.12.25

Eiendom 815/1/886/0/1031 - Natrudstilen Borettslag 2
Eier NATRUDSTILEN BORETTSLAG

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
TILSYN FYRINGSANNLEGG FRITIDSBOLIG	16,00	stk	183,00	1/1	011025-311225	732,00	
FEIING HVERT 15.ÅR FRITIDSBOLIG	16,00	stk	50,00	1/1	011025-311225	200,00	
EIENDOMSSKATT	4843000,00	prom	4,00	1/1	011025-311225	24843,00	

Skattetakst: kr 35 490 000. Bunnfradrag: kr 0.

Netto	**25775,00**
MVA	**0,00**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**25775,00**

Dele fakturaen, gå til www.ringsaker.kommune.no Min side for å søke.
Innfordring@ringsaker.kommune.no
Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter med 12,25 % p.a.
Ved purring påløper forsinkelsesgebyr med kr 35,-

IBAN NO5718100712047 BIC SHEDNO22XXX

Eftasvegen 43

HØYDE OVER HAVET

743 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 133 m
- 963 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekk i anlegget: 3



AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	22 min
Hamar	51 min
Oslo	2 t 5 min

AKTIVITETER

Lismarka skole	12 min
Lismarka treningsbane	12 min
Krokvang balløkke	13 min
Åsmarka stadion	14 min
Åsen skole	15 min
Røyslimoen kunstgressbaner	16 min
Brøttum b./ungdomsskole	17 min
Måsåhaugen balløkke	18 min

SPORT

Lismarka skole	12 min
Lismarka treningsbane	12 min
Tr.vitenskap Performance Sjusjøen	8 min
Tr.vitenskap Performance Brøttum	17 min

DAGLIGVARE

Joker Mesnali	6 min
Kiwi Sjusjøen	8 min

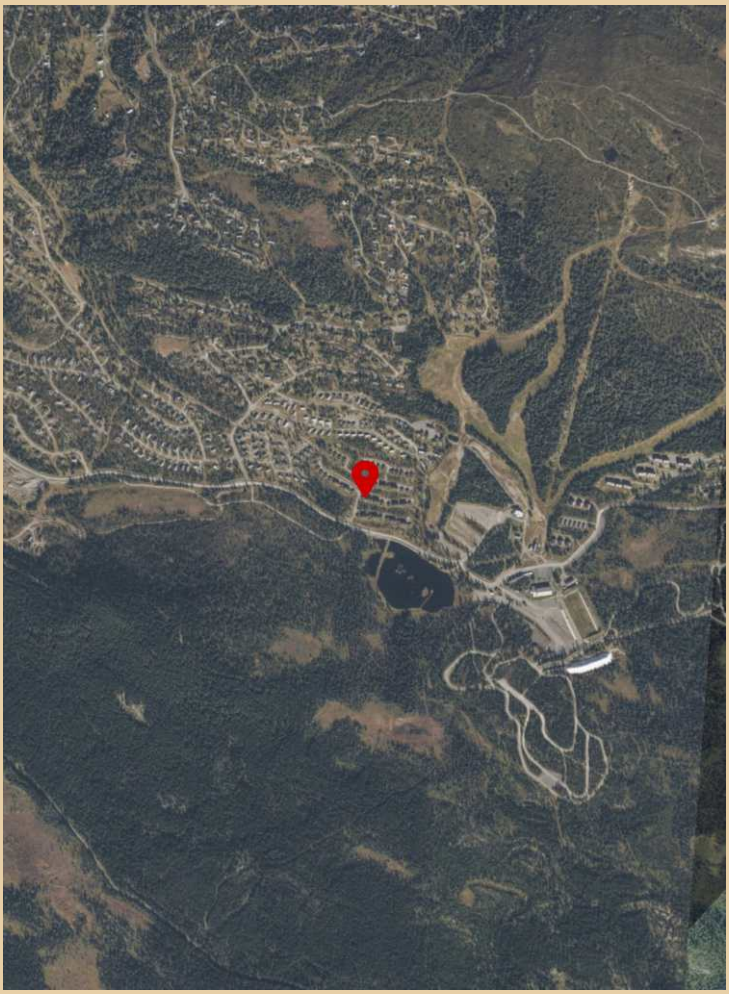
OFFENTLIG TRANSPORT

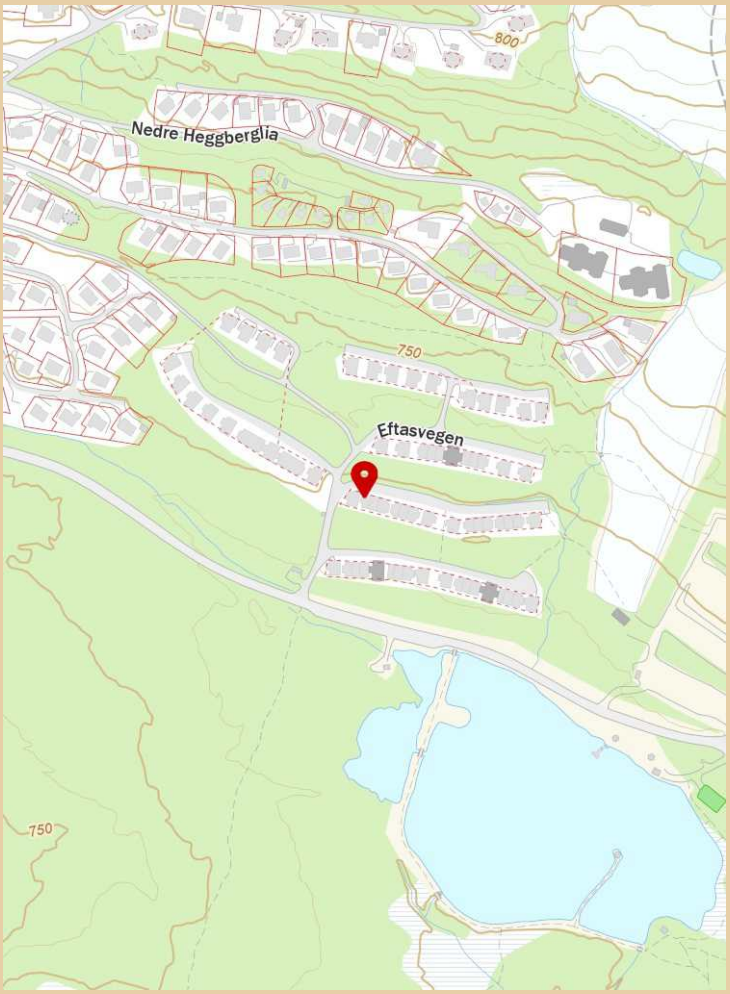
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	22 min 20 km
Sjusjøen infosenter Linje 501	4 min 2.1 km
Gutubakken Linje 501	6 min 4.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	21 min
Strandtorget Kjøpesenter	23 min
Lillehammer Apotek	16 min
Sykehusapoteket Lillehammer	20 min
Lillehammer Vinmonopol	21 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eftasvegen 43, 2612 Sjusjøen
Gnr. 815, Bnr. 1, Fnr. 886, andelsnr. 31 i NATRUDSTILEN BORETTSLAG,
Ringsaker kommune.

Oppdragsnummer:
55251494

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Emil Intelhus Brøto

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 911 51 567

E-post: emil.intelhus.broto@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
